
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **236/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IVANA MORANDIN**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

**Lotto 001 - Abitazione al P.1 con Sottotetto
e Posto Auto Scoperto al PT**

Esperto alla stima: Arch. Valentina Diana
Codice fiscale: DNIVNT68H61L736J
Studio in: Via Piemonte 3/1 - Scorzè
Telefono: 0418472497
Email: studio.arch.av@gmail.com
Pec: valentina.diana@archiworldpec.it



Riassunto Perizia

Bene: Via Adelino Marchiori, 16 int. 1 - Campagna Lupia (VE) - 30010

Descrizione generica:

Appartamento al Piano Primo (e ultimo) con Sottotetto e con posto auto scoperto in cortile comune.

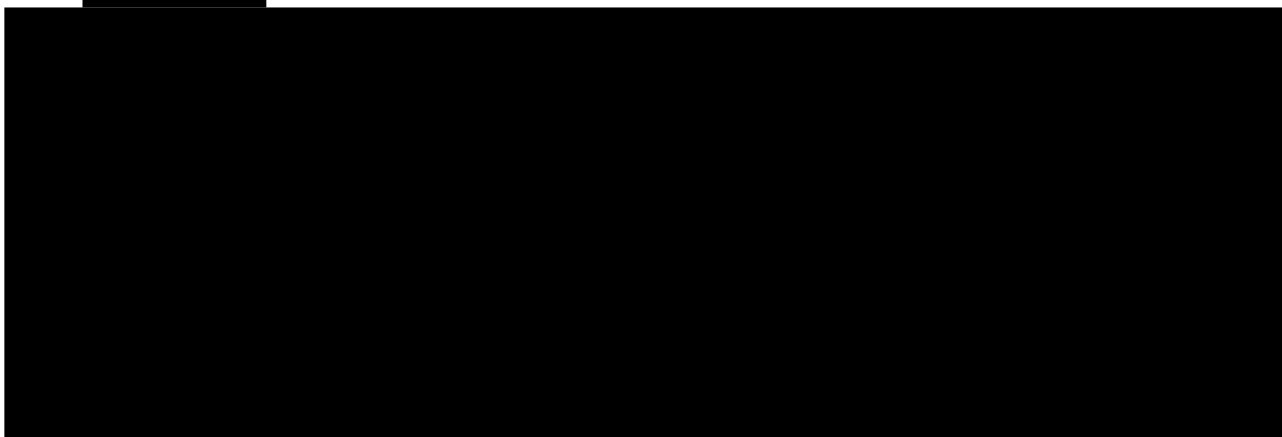
Identificativo Lotto Unico: Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto Auto Scoperto

Corpo Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e posto auto scoperto:

Campagna Lupia, Via Adelino Marchiori, 16 int. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà



Eventuali comproprietari (non esegutati): Nessuno

Gravami e Oneri

- **Ipoteca volontaria attiva**, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

Importo ipoteca: € 208.000,00; Importo capitale: € 104.000,00;

A rogito di Notaio Alessandro NAZARI in data 14/04/2017 ai nn. 7198/5431;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2017 ai nn. 13706/2335;

Estratto Descrizione dei beni sottoposti ad ipoteca: *“Porzione di fabbricato condominiale sito in Comune di Campagna Lupia (VE) tra via Della Repubblica e via Adelino Marchiori ed eretto sul terreno riportato al Catasto Terreni di Campagna Lupia al Foglio 9 con la particella 1693 di are 0,69 e la particella 1695 di are 1,30, entrambi enti urbani. Detta porzione, che è costituita da un'abitazione di più vani ed accessori posta al piano primo, confina con prospetto su scoperto comune, con altre unità similari e con vano scala comune, salvis, ed è riportata al Catasto Fabbricati di Campagna Lupia al Foglio 9 con la particella 1693 sub 6 graffata alla particella 1695 sub 6, via Della Repubblica snc, piano 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3, superficie catastale metri quadrati 66 - R.C.E. 154,94. Detti beni sono pervenuti alla [REDACTED] e con precedente atto a mio rogito in data odierna, in corso di registrazione perché nei termini e di trascrizione.*



- **Pignoramento**, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento registrato a Venezia - Ufficiali Giudiziari in data 13/09/2023 ai nn. 4807

iscritto/trascritto a Venezia in data 09/10/2023 ai nn. 33712/25187;

Sezione D – Ulteriori informazioni: *“Si precisa quanto segue - L'immobile, meglio descritto nella sezione B - immobili, della presente nota, viene sottoposto a Pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il Pignoramento viene trascritto per euro 120.215,76 oltre interessi e spese fino al soddisfo. La AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli alla via Santa Brigida n. 39 e per essa IFIS NPL SERVIC ING S.P.A. con sede in Venezia-Mestre alla via Terraglio n. 63, rappresentata e difesa dall' Avv. Marco Ripa (CF. RPIMRC64R19C352C) con studio in Padova alla Galleria Trieste n. 5.”*

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 101.125,00



Sommaro

Bene: Via Adelino Marchiori civico 16 int. 1 – Campagna Lupia (VE)

Lotto Unico – Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto Auto Scoperto

1) Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento (art. 567 secondo comma c.p.c.)	Pag. 8
2) Generalità, stato civile, codice fiscale, regime patrimoniale degli esecutati	Pag. 8
2.1) Generalità e codice fiscale degli esecutati	Pag. 8
2.2) Stato civile e Regime patrimoniale	Pag. 8
3) Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari, indicazione della tipologia di ciascun immobile e della sua ubicazione, individuazione catastale, formazione di uno o più lotti di vendita	Pag. 9
3.1) Descrizione sommaria dei beni	Pag. 9
3.2) Individuazione catastale dei beni e conformità	Pag. 10
3.3) Formazione di uno o più lotti di vendita	Pag. 13
4) Regolarità urbanistica ed edilizia, destinazione urbanistica dei beni	Pag. 14
4.1) Regolarità urbanistico/edilizia: pratiche edilizie	Pag. 14
4.1.1) Conformità edilizia	Pag. 15
4.1.2) Conformità Urbanistica	Pag. 19
4.1.3) Descrizione Immobili	Pag. 20
4.1.4) Informazioni relative al calcolo delle consistenze	Pag. 27
5) Stato di possesso dei beni immobili e provenienza	Pag. 28
5.1) Stato di possesso immobili: atti di provenienza	Pag. 28
5.2) Disponibilità e detenzione Immobili	Pag. 31
6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	Pag. 32
6.1) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	Pag. 32
6.2) Vincoli ed oneri giuridici, che potranno essere cancellati con decreto di trasferimento	Pag. 32
6.3) Misure Penali	Pag. 33
7) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso	Pag. 33
8) Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati	Pag. 34
8.1) Criteri di stima	Pag. 34
8.2) Fonti di informazione	Pag. 34
8.3) Valutazione	Pag. 34
8.4) Adeguamenti e Correzioni alla stima	Pag. 37
8.5) Prezzo base d'asta	Pag. 37
8bis Classamento Energetico dell'Immobile	Pag. 38
9) Valutazione della sola quota indivisa	Pag. 38
10) Elenco Allegati	Pag. 38
11) Imposizione fiscale (Iva – Imposta di Registro)	Pag. 39
12) Schema identificativo dei beni immobili da porre all'asta	Pag. 39



Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.**Quesiti**

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;



8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;
- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. alleggi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Premessa

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Ivana Morandin, con provvedimento del 29 Novembre 2023, nominava, nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 236/2023, promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA – [REDACTED] come esperto per la redazione di stima, la scrivente arch. Valentina Diana, con studio in Scorzè (VE) Via Piemonte n. 3, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia al n. 3149 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Venezia al n. 957, la quale prestava giuramento di rito in modalità telematica in data 13 Dicembre 2023. *(Allegato 1)*

A seguito di preliminari contatti con il nominato Custode Giudiziario Dott.ssa Alessandra Agnoletto, in data 13 Marzo 2024 il CTU effettuava sopralluogo congiunto, con il predetto Custode, nei beni oggetto di valutazione eseguendo, nell'occasione, rilievo metrico di riscontro e rilievo fotografico delle unità immobiliari site in CAMPAGNA LUPIA (VE) - Via Adelino Marchiori civ.16 int. 1 - Foglio 9 Particelle 1693-1695 graffate sub 6 e, parti comuni, sub 1.

Nel corso delle attività lo scrivente CTU si trovava costretto a presentare Istanza di Proroga motivata, accolta e autorizzata dal G.E. con provvedimento del 13/02/2024 e ulteriore, brevissima proroga motivata datata 26-04-2024.

Tutto ciò premesso, visti gli atti di causa e provveduto agli opportuni accertamenti documentali presso gli Uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Territorio - Uffici Provinciali di Venezia - Servizio Catasto Terreni/Fabbricati, Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali di Venezia – Servizio Pubblicità Immobiliare, Comune di Campagna Lupia - Settori Anagrafe e Stato Civile, Demografici - Settori Edilizia Privata ed Urbanistica), il sottoscritto perito dà, di seguito, risposta ai quesiti posti.

Assunzioni

Ove non diversamente indicato, l'esperto stimatore dichiara che la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata calcolando le varie superfici e volumi deducendole, ove possibile, dagli elaborati presenti agli atti delle pubbliche amministrazioni o dalle risultanze dei rilievi per le parti non previste ed inoltre che il più probabile valore di stima finale viene espresso a corpo e non a misura, nelle condizioni di stato e di diritto in essere al momento delle date indicate e per le varie verifiche effettuate.

L'esperto stimatore dichiara, inoltre, che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie e stima dei costi conseguenti deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non si esclude che un rilievo completo con restituzione grafica dello stato di fatto, confronto degli elaborati grafici legittimanti gli immobili e con successiva sovrapposizione comparativa degli stessi non emergano ulteriori difformità non evidenti) e pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta l'effettiva sanabilità e somma dovuta deriverà da quanto determinato dall'amministrazione comunale a seguito dell'esito dell'istruttoria della necessaria istanza di sanatoria.



Beni in Campagna Lupia (VE)
Località Campagna Lupia
Via Adelino Marchiori, 16 int. 1

Lotto: 001 - Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto Auto Scoperto al PT

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Nota: nella documentazione non risulta menzionato il Mappale 1693 sub 1 – graffato mappale 1695 sub 1 - area comune ai sub 5 e 6 delle particelle 1693-1695 graffate - citato negli atti di compravendita quale area ad uso esclusivo e perpetuo dei predetti sub 5 e 6, destinato esclusivamente alla sosta di veicoli. (si rimanda agli atti di compravendita per una più completa descrizione).

Dalla documentazione catastale reperibile telematicamente (elaborato planimetrico - elenco subalterni) si rileva la descrizione dei BCNC particella 1693-1695 graffate sub 1.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Nota: nel ventennio anteriore al pignoramento si rilevano, a ritroso, più atti di Compravendita, un atto di Divisione ed una Successione in causa di morte risalente al 1991 (trascritta nel 1995) per la quale non risulta trascrizione di accettazione di eredità.

Risposta al secondo punto del quesito

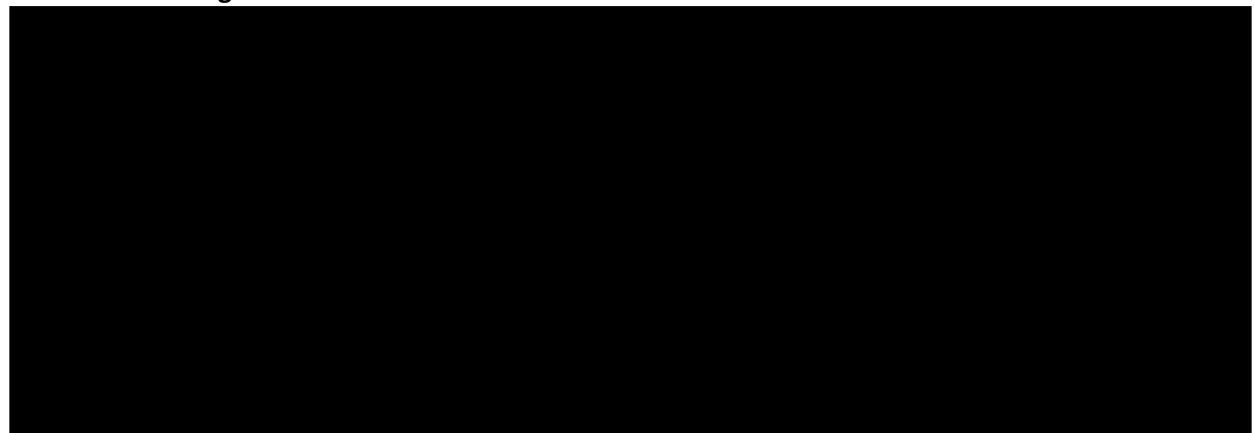
Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

2.1 Esecutato/i:



(Allegato 2)

2.2 Stato Civile e Regime Patrimoniale:



Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

La zona in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento è posta nell'area centrale del capoluogo inquadrata tra la via Repubblica – SP 15 a Nord-Nord/Est, Via Vittorio Veneto a Sud, Via dello Stadio ad Est e Via Roma -SP 13 e linea ferroviaria ad Ovest. Nello specifico, essa è identificabile nell'ambito più ristretto delimitato da Via Repubblica a Nord, Via Adelino Marchiori a Sud, Via Salvo D'Acquisto a Est e Via Genova a Ovest.

Trattasi di un'area centrale interamente urbanizzata caratterizzata da fabbricati residenziali ed a destinazione mista residenziale/commerciale/direzionale, alcuni dei quali multipiano (anche recenti) ed edifici in linea di due piani fuori terra, in parte realizzati negli anni 1950-60, talvolta di fattura più remota (sporadicamente di carattere storico) ed altri, invece, risalenti agli scorsi decenni. Alcuni di essi sono stati oggetto di ristrutturazioni recenti (anche con demolizione e ricostruzione).

L'ubicazione è su lotti delimitati, alcuni dei quali solo in parte recintati, prospettando direttamente su pubblica via talvolta con marciapiede.

La zona è dotata dei principali servizi primari perlopiù raggiungibili a piedi o con mezzi pubblici extraurbani.

I beni oggetto di valutazione sono inseriti all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra posto in aderenza ad altri edifici (ad Est ed Ovest) prospettante da una parte su Via Repubblica e dall'altra su Via Adelino Marchiori con accesso carraio e pedonale direttamente su tale strada, che termina senza uscita carrabile in prossimità del sopradescritto fabbricato.

Dalla Via Repubblica è anche possibile accedere all'immobile tramite portico pedonale posto in aderenza, ad Ovest al fabbricato.

Su via Adelino Marchiori, nella diramazione che conduce anche all'edificio in esame, il traffico è piuttosto modesto trattandosi di strada di servizio ai vari edifici ivi ubicati e scarsamente attrezzata di parcheggi pubblici. Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale l'area corrispondente al tratto terminale, prossima all'immobile da stimare ed al portico pedonale passante di collegamento con la Via Repubblica, si configurerebbe come corte promiscua a più proprietà; non è stato possibile accertare se oggi tale area sia di fatto strada pubblica o vicinale.

Nel tratto principale di Via Adelino Marchiori i parcheggi ad uso pubblico sono più diffusi.

Su via Repubblica, invece, il traffico è piuttosto sostenuto trattandosi di strada principale (provinciale) di attraversamento del centro abitato. Presenza di parcheggi pubblici nella vicina Piazza Matteotti.

Il lotto in cui insiste il fabbricato comprendente l'alloggio da stimare, risulta recintato solo in parte a Sud e ad Ovest, prospettando per gli altri lati liberi direttamente su strada pubblica o portico passante.

L'edificio è composto da tre negozi a Piano Terra con vetrine e accesso su Via Repubblica e due unità residenziali al Piano Primo con accesso da Via Adelino Marchiori civico 16 tramite scale esterna in cortile pertinenziale comune.

Ad essere oggetto di stima è l'abitazione al Piano Primo ed ultimo posta a Ovest – civico 16 int. 1 -



comprensiva di posto auto scoperto ubicato nel cortile comune ad altra unità e fronteggiante la strada Via Adelino Marchiori/corte promiscua.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ufficio Postale, banca, farmacia, luogo di culto, negozi di prima necessità, poliambulatori, scuole dell'obbligo, uffici comunali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste

Importanti centri limitrofi: /

Attrazioni paesaggistiche: laguna veneta - valli da pesca.

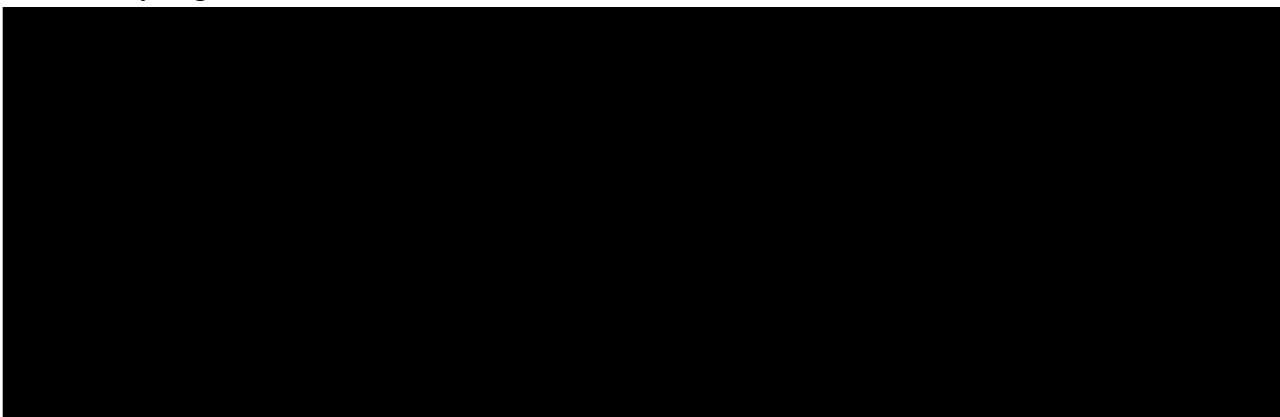
Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: casello ferroviario linea Venezia S. Lucia - Adria 500 m, Strada Statale 309 - Romea 4,8 Km, Bus-Italia linea Padova-Lova 450 m, ACTV linee extra urbane 550 m

3.2 IDENTIFICATIVO CORPO:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in: Campagna Lupia, Via Adelino Marchiori, 16 int. 1
Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e posto auto scoperto.

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:



Piena proprietà per la quota di 1/1,

foglio 9, particella 1695-1693 graffate, subalterno 6,

scheda catastale Ultima Planimetria in Atti: prot. n. VE0194367 del 04/07/2007,

indirizzo Via della Repubblica - s.n.c., piano 1, comune Campagna Lupia,

categoria A/3, classe 5, consistenza 3 Vani,

superficie Tot. 66 mq - Tot. escluse aree scoperte 61 mq, rendita € Euro 154,94

Ulteriori informazioni: Immobile graffato particella 1695 sub 6 - particella 1693 sub 6.



Mappali Terreni Correlati Codice Comune B493 - Foglio 9 - Particella 1693 - Particella 1695.

L'ultima planimetria in atti riporta quali identificativi catastali la particella 1693 sub 6 e quale indirizzo la Via Adelino Marchiori s.n.c.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2008 Pratica n. VE0139603 in atti dal 04/07/2008;

VARIAZIONE del 04/07/2007 Pratica n. VE0194367 in atti dal 04/07/2007 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 29688.1/2007);

Atto del 14/04/2017 Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 7197 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8990.1/2017 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/05/2017;

Atto del 13/10/2008 Pubblico ufficiale NICOLETTA SPINA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 30371 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22755.1/2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 17/10/2008.

Coerenza e Confini: La Visura e la Planimetria catastale sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi per quanto concerne la destinazione dei vani dell'abitazione al P.1.

Non risulta, invece, rappresentato il soprastante sottotetto, deducendosene quindi che lo stesso sia stato ritenuto influente ai fini della determinazione della rendita considerato anche che nel fascicolo edilizio autorizzativo non è presente in pianta ma solo in una sezione e non risulta collegamento diretto e fisso con lo stesso.

Il locale sottotetto non è espressamente menzionato nemmeno negli atti di compravendita.

Lo scoperto comune anche all'unità in esame risulta rappresentato nel suo insieme solo nell'elaborato planimetrico ove viene identificato con il subalterno 1.

Il sub 6 confina a Nord con strada pubblica Via Repubblica, a Sud con scoperto comune e corte promiscua, a Est con altra unità e corridoio comune, a Ovest con altra unità e scoperto promiscuo/strada Via Adelino Marchiori.

BCNC, foglio 9, particella 1695-1693 graffate, subalterno 1,

scheda catastale Ultima Planimetria in Atti: prot. n. VE0194367 del 04/07/2007,

indirizzo Via Adelino Marchiori - s.n.c., piano T-1, comune Campagna Lupia,

categoria BCNC

Ulteriori informazioni:

Trattasi del B.C.N.C. - *cortile, scala di accesso e corridoio al P.1- fg 9 mapp. 1693/1 graffato con fg 9 mapp. 1695/1 + B.C.N.C. - corridoio al P.1- fg 9 mapp. 1695/1 graffato con fg 9 mapp. 1693/1 - comune a fg 9 mapp. 1693/5 graffato con fg 9 mapp. 1695/5 ed a fg 9 mapp. 1693/6 graffato con fg 9 mapp. 1695/6 corrispondenti alle due abitazioni al P.1*

Per una miglior comprensione si vedano l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni.



Derivante da:

VARIAZIONE del 04/07/2007 Pratica n. VE0194367 in atti dal 04/07/2007 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 29688.1/2007)

Atto del 14/04/2017 Pubblico ufficiale NAZARI ALESSANDRO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 7197 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8990.1/2017 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 02/05/2017

Atto del 13/10/2008 Pubblico ufficiale NICOLETTA SPINA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 30371 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22755.1/2008 Reparto PI di VENEZIA in atti dal 17/10/2008.

Coerenza e Confini:

La Visura e L'elaborato planimetrico sono sostanzialmente coerenti con lo stato dei luoghi se uso cortile. L'agenzia delle Entrate ritiene che l'identificazione di un posto auto scoperto assegnato ad una unità abitativa incida sulla rendita dell'immobile e quindi debba essere identificato catastalmente.

Il sub 1 confina a Nord ed Est con altri subalterni stessa particella, a Sud ed Ovest con altre particella.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il Vano Corridoio non è materialmente delimitato da muro divisorio rispetto all'ingresso (non incide sulla variazione della rendita ma segnalato perché non vi è piena corrispondenza della planimetria allo stato dei luoghi).
- Il Vano Sottotetto, come visionato in sede di sopralluogo, direttamente collegato con l'abitazione con scala fissa, non è rappresentato in planimetria.

Note: Dalla documentazione visionata (SUE Comune di Campagna Lupia e AdE - Territorio) si rileva che la planimetria catastale corrisponde alla pianta dell'abitazione a meno del sopramenzionato divisorio tra corridoio ed ingresso.

Non risulta rappresentato, invece, né il soprastante vano Sottotetto e nemmeno una grafia indicante un passaggio/botola a soffitto o a parete per raggiungere tale locale dall'abitazione o dal corridoio comune con altra unità. Considerate le dimensioni in altezza del vano, come indicate nella sezione allegata allo stato legittimato, se ne desume che lo stesso sia stato ritenuto ininfluenza ai fini della determinazione della rendita e, anche per questo motivo, non rappresentato.

Lo stato visionato nel corso del sopralluogo mette in evidenza l'esistenza di una scala fissa di accesso al vano Sottotetto, peraltro suddiviso in più ambienti utilizzati impropriamente quali vani abitabili e accessori.

Da colloquio intercorso con referente dell'ufficio tecnico comunale, l'eventuale regolarizzazione del sottotetto consentirebbe la sola destinazione a Soffitta, di conseguenza, sia pur non obbligatoria catastalmente, perché non motivo di variazione della rendita, si segnala l'opportunità dell'aggiornamento della planimetria catastale raffigurante anche questo locale con scala di collegamento, al fine della dimostrazione della piena corrispondenza allo stato dei luoghi.



Si rileva, infine, che tale vano non risulta espressamente menzionato nemmeno negli atti di compravendita.

Occorre segnalare che, ai soli fini di un eventuale accertamento catastale, la porzione di cortile comune (sub 1) utilizzata come posti auto per le due abitazioni al Piano 1, come peraltro dichiarato ed evidenziato in atti di compravendita, dovrebbe essere censita, suddividendola in due subalterni pari alle dimensioni dei due posti auto. I predetti subalterni risulterebbero intestati, per ovvi motivi, in comproprietà per la quota di 1/2 agli intestatari delle due abitazioni.

L'agenzia delle Entrate ritiene, infatti, che l'identificazione di un posto auto scoperto assegnato ad una unità abitativa incida sulla rendita dell'immobile e quindi debba essere identificato catastalmente.

La pratica di aggiornamento catastale sotto indicata comprenderebbe l'adeguamento di tutto quanto sopra esposto che sia in linea con la regolarizzazione urbanistico-edilizia possibile.

Regolarizzabili mediante:

aggiornamento catastale, previa verifica di fattibilità di sanatoria edilizia, oppure ripristino.

Aggiornamento catastale

di planimetrie ed eventuale elaborato planimetrico (esclusi diritti): € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L'esatta conformità catastale allo stato dei luoghi si otterrà con l'aggiornamento sopra descritto, presumendo ammissibile la sanatoria edilizia, oppure previo preliminare ripristino dello stato dei luoghi.

Si allegano:

visure catastali, estratto mappa, elaborato planimetrico e planimetrie.

(Allegati 4 - 5 - 6)

3.3 Formazione di uno o più lotti di vendita:

Dopo aver analizzato tutte le caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche dei beni oggetto di esecuzione e verificato l'esistenza di nesso di complementarietà tra i beni oggetto di esecuzione, il C.T.U. ha ritenuto opportuno realizzare un Lotto Unico per la vendita forzosa, costituito da tutti i beni immobili catastalmente descritti al precedente paragrafo 3.2 del presente elaborato.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: L.E. del 02-07-1959**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: EDIFICIO COSTITUITO DA N. 3 VANI PIANO SCANTINATO, N. 5 VANI AL P.T.

Rilascio in data 02/07/1959 al n. di prot.---

NOTE: *Nota del Comune- Si precisa che nel territorio di Campagna Lupia prima del 01 Settembre 1967 non era necessario munirsi di Licenza edilizia, od altro titolo equivalente, per la realizzazione di Nuove costruzioni, o la Modifica di quelle esistenti, in quanto non è rinvenibile negli archivi del Comune alcuna documentazione che ne attestasse la necessità.*

Informazioni ricevute dall'Ufficio tecnico comunale ed estratte da Relazione illustrativa allegata a titoli più recenti - non visionato il fascicolo edilizio.

Numero pratica: 118-1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Condonò n° 522/1985

Per lavori: COSTRUZIONE VERANDA; COSTRUZIONE PORZIONE DI FABBRICATO; COSTRUZIONE GARAGE

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 14/06/1986 al n. di prot. 3897

Rilascio in data 07/02/1991 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: *Informazioni ricevute dall'Ufficio tecnico comunale ed estratte da Relazione illustrativa allegata a titoli più recenti - non visionato il fascicolo edilizio.*

Numero pratica: P.d.C. n. 10 - 2006 (P.E. n. 85-05) e successive varianti.*(Allegato 7)*

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di: Ristrutturazione di un Fabbricato ad uso commerciale/residenziale

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 25/04/2024 al n. di prot. 1243

Rilascio in data 01/02/2006 al n. di prot. 1243

Abitabilità/agibilità in data 07/09/2007 al n. di prot. 24-2007 (9255)

(Allegato 9)

NOTE: *Agibilità riferita a tutti e due i titoli edilizi visionati (PdC n. 10-2006 e n. 44-2007): in atto di compravendita risulterebbero data e protocollo diversi da quelli ricevuti dall'Ufficio tecnico comunale, comunque dello stesso periodo e riguardanti gli stessi titoli edilizi. Trattasi della realizzazione di n. 3 negozi al P.T. e n. 2 abitazioni al P.1*



Numero pratica: P.d.C. n. 44 - 2007 (P.E. n. 97-06)

(Allegato 8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di: Variante in corso d'opera a P.d.C. n. 10 -2006 per Ristrutturazione di un Fabbricato ad uso commerciale/residenziale con parziale cambio d'uso.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/10/2006 al n. di prot.---

Rilascio in data 30/05/2007 al n. di prot. 7070

Abitabilità/agibilità in data 07/09/2007 al n. di prot. 24-2007 (9255)

(Allegato 9)

NOTE: *Agibilità riferita a tutti e due i titoli edilizi visionati (PdC n. 10-2006 e n. 44-2007): in atto di compravendita risulterebbero data e protocollo diversi da quelli ricevuti dall'Ufficio tecnico comunale, comunque dello stesso periodo e riguardati gli stessi titoli edilizi. Trattasi della realizzazione di n. 3 negozi al P.T. e n. 2 abitazioni al P.1*

4.1.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] - Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e posto auto scoperto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai titoli edilizi:

- 1) La recinzione posta a sud a delimitazione della corte scoperta comune, il cancelletto pedonale e la sbarra elettrica a servizio del passo carraio posti ad ovest, risultano realizzati senza titolo edilizio. Tra le prescrizioni inserite nei P.d.C. rilasciati, come poi confermato anche dal referente dell'ufficio tecnico comunale, si rileva che *"...per la modifica dell'accesso carraio e/o pedonale e per la modifica della recinzione dovrà essere presentata idonea D.I.A.E."* ;
- 2) Il corridoio antistante il bagno non è materialmente delimitato da muro divisorio con porta rispetto all'ingresso;
- 3) Il Vano Sottotetto è direttamente collegato con l'abitazione con scala fissa in legno della larghezza di 80 cm.

Dalla scala si rileva che il muro di separazione con altra abitazione si prolunga in altezza oltre il solaio di interpiano e fino alla copertura in legno a vista. Al piano sottotetto, nel lato di confine con altra unità, esso è completamente delimitato con muro divisorio.

All'atto del sopralluogo il sottotetto appariva suddiviso in tre ambienti così utilizzati: 2 camere ed 1 bagno.

La prima camera, prossima alla scala, è dotata di un lucernario a tetto, la seconda ha due lucernari mentre il bagno è dotato di finestra a parete.

Il piano descritto non è rappresentato, in pianta, negli elaborati grafici legittimati, nei quali, peraltro, non risultano indicate la scala di collegamento, la proiezione del foro del solaio e non vi è nemmeno alcuna grafia indicante un passaggio, una botola a soffitto o a parete per raggiungerlo dalle abitazioni o dalle parti comuni del fabbricato.



Esso è rappresentato solo nella Sezione dei predetti elaborati grafici, in cui sono indicate solo le altezze medie rispetto alla falda di copertura e la dicitura “sottotetto non agibile-praticabile” non specificando però, le modalità di accesso.

Nel corso dei colloqui avuti con l’ufficio tecnico è stato chiarito il significato di tale dicitura: non agibile - il sottotetto non era utilizzabile con scala fissa; praticabile - l’accesso poteva avvenire tramite botola e, all’epoca, poteva succedere che questa non fosse rappresentata graficamente. Infine, non risultano rappresentati i fori a tetto (lucernari) e la finestra a parete su lato Ovest.

Nel corso della disamina documentale non sono emersi elementi specifici per una sicura attribuzione dell’uso esclusivo all’unità immobiliare oggetto di perizia.

Tuttavia il sottotetto, che nel suo insieme è soprastante le due unità abitative, non sarebbe costituito da un ambiente unico (un muro, infatti, ne divide il volume in due porzioni, una delle quali presumibilmente ad uso esclusivo dell’altra unità residenziale confinante), non ospita impianti condominiali (tubazioni, centraline tv ecc.) e non è dotato di un accesso tramite botola o scala da vano condominiale.

Tale locale utilizzabile come soffitta - usato oggi impropriamente come camere e bagno - non è stato citato nell’atto di proprietà né come vano ad uso condominiale né come vano esclusivo dell’appartamento, non è menzionato nelle schede catastali, non è presente un regolamento condominiale che ne possa attribuire l’uso e non vi sono tabelle millesimali che lo includano come bene di proprietà esclusiva di una singola unità.

L’altezza media del sottotetto, come rilevato in fase di sopralluogo risulta lievemente maggiore di quanto indicato nella sezione degli elaborati grafici autorizzati, tale variazione rientrerebbe nel margine di tolleranza del 2%, come previsto nella normativa edilizia vigente, fatti salvi ulteriori approfondimenti che potrebbero derivare dall’esito dell’istruttoria da parte dell’ufficio tecnico comunale.

Dalla disamina della documentazione visionata e dai colloqui intercorsi con referente dell’ufficio tecnico comunale, previa ulteriore verifica ed approfondimento da parte dei potenziali acquirenti interessati e/o all’atto della predisposizione della pratica per la regolarizzazione, dal punto di vista urbanistico edilizio, allo stato attuale, emerge quanto segue:

1) Recinzione, cancelletto pedonale, ringhiera di collegamento con la scala e sbarra a servizio di accesso carraio

Pratica edilizia : CILA a Sanatoria, in quanto, pur essendo l’immobile ubicato in ZTO A – centro storico, non è soggetto a parere paesaggistico-ambientale.

Importi stimati: Sanzione prevista euro 1.000,00 + diritti segreteria 100,00 + spese tecniche presentazione pratica 600,00

3) Scala fissa di accesso al sottotetto e vano sottotetto

Premesso che anche nell’ultimo atto di compravendita del 2017, riguardante l’acquisto da parte dell’esecutata, dalla descrizione del bene e nelle dichiarazioni urbanistico – edilizie e catastali nulla emerge circa l’esistenza della scala fissa di accesso al Sottotetto, anch’esso non menzionato,



dalle informazioni assunte non è stato possibile accertare il periodo in cui le opere abusive sono state realizzate.

Allo stato attuale, dal punto di vista urbanistico edilizio, si configurerebbero due diversi scenari a seconda del periodo di realizzazione delle opere:

a) Se le opere abusive sono state realizzate successivamente al gennaio 2022, queste possono essere oggetto di sanatoria, configurandosi come una ristrutturazione leggera in assenza di titolo, in quanto attualmente, nelle ZTO "A" il Volume viene calcolato Vuoto x Pieno all'interno della sagoma legittimata. Viste le altezze dichiarate nello stato autorizzato e quelle rilevate in sede di sopralluogo, l'unica destinazione possibile sarà quella di Soffitta.

Pratica edilizia: SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR 380/2001, facendo riferimento alle leggi e normative vigenti, con la sola destinazione a Soffitta, in quanto le altezze medie, come dichiarate nella sezione degli elaborati grafici legittimati e come rilevate nel corso del sopralluogo, non consentirebbero l'uso come locali abitabili o accessori.

Con la medesima pratica si sanerebbero anche i lucernari e la finestra a parete.

Sarà comunque necessario procedere alla rimozione/sezionamento degli impianti presenti e dei sanitari.

Importi stimati:

- sanzione da un minimo di 516,00 ad un massimo di 5.164,00 euro (ipotizzata 4.000,00) + diritti di segreteria 100,00 + spese tecniche presentazione pratica 1.200,00.

- rimozione/sezionamento degli impianti presenti e dei sanitari 400,00 euro

b) Se le opere abusive sono state, invece, realizzate prima del gennaio 2022, dovrà essere ulteriormente approfondita con l'ufficio tecnico comunale la fattibilità di una possibile Sanatoria in quanto le modalità di calcolo dei volumi e di eventuali bonus volumetrici per i sottotetti sono variati nel corso degli anni.

Pratica edilizia: SCIA o P.d.C. a sanatoria, facendo riferimento alle leggi e normative vigenti all'epoca dell'esecuzione delle opere ed alla data di presentazione della sanatoria.

Si veda punto a) per tutto quanto già esposto, ad eccezione degli importi di sanatoria che si potranno quantificare solo all'atto della verifica da parte del Comune.

In definitiva, dal punto di vista urbanistico – edilizio, risulterebbe possibile sanare, con le modalità più sopra indicate, la presenza della scala fissa quale accesso diretto al sottotetto ed il volume della Soffitta, unitamente alle forometrie evidenziate; "civilisticamente" resterebbe comunque salvo il diritto di terzi, qualora il proprietario di altra unità rivendicasse, a ragion di titolo, un uso comune del vano sottotetto.

Resta fermo che, in ogni caso, la validità dei titoli edilizi a sanatoria prospettati, fanno sempre salvi gli eventuali diritti di terzi;

2) mancata delimitazione del vano corridoio, regolarizzazione inglobata nella precedente pratica edilizia a sanatoria.



Difformità Regularizzabili mediante: sanatoria o ripristino

Punto 1 - CILA Sanatoria (recinzione, cancelletto e sbarra carraio): € 1.700,00

Punti 3 e 2 - SCIA Sanatoria (scala fissa, Soffitta, forometrie, sezionamento impianti e rimozione sanitari): € 5.700,00

Oneri Totali: € 7.400,00

Note: Negli importi indicati sono compresi anche i diritti di segreteria e le sanzioni, come ipotizzati con l'ufficio tecnico nel corso del colloquio.

Le informazioni fornite hanno carattere puramente indicativo (anche perché variabili nel tempo), sarà quindi necessario, in previsione della regolarizzazione dei luoghi, confrontarsi con l'ufficio tecnico comunale per l'approfondimento delle modalità tecnico operative più aggiornate e per la definizione degli importi di sanzioni e diritti di eventuali sanatorie.

Nel caso in cui, a seguito degli opportuni approfondimenti con l'ufficio tecnico comunale, non si potessero interamente concretizzare le sanatorie sopra descritte per le specifiche opere, si dovrà necessariamente provvedere, per le opere non sanabili, al ripristino dello stato dei luoghi conformandolo allo stato autorizzato.

A titolo puramente indicativo si riportano delle stime di massima:

- | | | |
|---|---------|------------|
| 1) recinzione, cancelletto e sbarra a servizio di accesso carraio:
demolizione di tratto di recinzione a sud e rimozione di cancelletto,
tratto di ringhiera e sbarra radiocomandata, con deposito in loco
del materiale | a corpo | € 1.200,00 |
| 2) delimitazione del vano corridoio:
ricostruzione di parete divisoria (si ipotizza in cartongesso)
con foro porta di passaggio | a corpo | € 400,00 |
| 3) ripristino vano sottotetto: | | |
| - rimozione/sezionamento degli impianti presenti e dei sanitari | a corpo | € 400,00 |
| - rimozione scala in legno di collegamento
con deposito del materiale in loco | a corpo | € 700,00 |
| - chiusura foro su solaio
(ipotizzato con struttura in legno e cartongesso) | a corpo | € 1200,00 |
| - rimozione fori in copertura ed a parete
con ripristino copertura e muro perimetrale | a corpo | € 3500,00 |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità potrà essere dichiarata ad avvenuta completa regolarizzazione delle opere, ottenibile con pratiche edilizie a sanatoria (se confermate dall'ufficio tecnico comunale, all'atto della richiesta) e/o con opere di ripristino.

Note generali sulla conformità: Per maggior chiarezza, le difformità rilevate, come descritte, sono state riassunte ed evidenziate negli allegati elaborati grafici predisposti dallo scrivente, a seguito del rilievo dello stato dei luoghi eseguito in sede di sopralluogo, utilizzando come base gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, opportunamente rielaborati.

(Allegato 10)



4.1.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3] - Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e posto auto scoperto.**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 27/04/2023 - P.I. Variante n. 6
Zona omogenea:	Z.T.O. A
Norme tecniche di attuazione:	D.C.C. n. 12 del 27/04/2023 - P.I. Variante n. 6 - N.T.O. art. 18 - Centro Storico - art. 43
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Altezza edifici preesistenti
Altro:	Possibile recupero sottotetti (anche con destinazione Soffitta), all'interno della sagoma esistente, con limitazioni in termini di volume.

Note sulla conformità:

La conformità agli strumenti urbanistici approvati e adottati è da far risalire, per l'intero fabbricato, al 2007 (Agibilità a seguito ristrutturazione integrale).

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale non emergono pratiche edilizie successive.

Per quanto riguarda l'abitazione in esame, si ravvisa una difformità riguardante l'uso non legittimato della scala di accesso al sottotetto e con ambienti, in esso, usati quali vani abitabili e accessori. (per maggiori approfondimenti si veda punto 4.1.1 - Conformità edilizia)

A completamento si allegano:

Estratto cartografico del P.I. Comunale e delle relative norme.

(Allegato 11)



4.1.3 Descrizione Immobili

Descrizione generale dell'intero fabbricato e Descrizione Dettagliata degli Immobili Pignorati Abitazione di tipo economico [A3] - Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e Posto Auto Scoperto

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERO FABBRICATO

I beni oggetto di valutazione si trovano in Via Adelino Marchiori civico 16, in una diramazione senza uscita che confluisce in corte promiscua, ove sono posti anche gli accessi carraio e pedonale.

Il lotto su cui insiste il fabbricato che comprende l'unità pignorata, risulta recintato a sud (confinante con percorso pedonale a servizio della Biblioteca comunale) ed in parte ad Ovest (verso strada/cortile promiscuo) prospettando per gli altri lati liberi direttamente su strada pubblica – Via Repubblica o portico passante. Il fabbricato è di forma sostanzialmente quadrangolare delle dimensioni di metri 12,40 x 12,40 circa, è composto da due piani fuori terra (con sottotetto) e comprende tre unità commerciali al piano terra con affaccio su Via Repubblica e due abitazioni al Piano Primo con affaccio sia su Via Repubblica che su scoperto comune fronteggiante Via A. Marchiori.

L'accesso carraio è identificato da una barriera con asta alimentata elettricamente e radiocomandata prospettante su strada/corte promiscua.

Essa delimita un'area scoperta interamente pavimentata comune alle due unità residenziali esistenti al P.1, tra cui quella oggetto di valutazione, destinata a posto auto/area di manovra ed in cui sono ubicati anche i vani contatori.

Dalla lettura degli atti di proprietà si rileva che su tale scoperto è consentito anche l'accesso pedonale ad uno dei tre locali commerciali con vetrine ed ingresso da Via Repubblica al quale è riservato anche un piccolo cortile (si veda planimetria Allegato 12 bis). Non sono presenti garage o box auto.

L'accesso pedonale agli alloggi al P.1, posto in prossimità del carraio, avviene su percorso protetto, tramite cancelletto elettrificato prospettante la medesima strada/corte promiscua e poi con scala esterna realizzata nel sopradescritto scoperto comune, delimitata da ringhiera e parapetto fino al cancelletto.

Un corridoio comune al P.1 consente l'ingresso alle due unità residenziali di cui quella oggetto di valutazione posta ad ovest.

Dalla documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale si rileva che l'edificio originario sembra risalire al 1959 circa, cui seguirono rimaneggiamenti negli anni successivi (oggetto di condono rilasciato nel 1991) ed una radicale ristrutturazione, a nuovo, eseguita negli anni 2006 – 2007 (con Agibilità attestata) che ha dato origine all'attuale fabbricato.

Dalla documentazione esaminata, dalle informazioni assunte e da quanto si è potuto visionare nel corso del sopralluogo (limitatamente all'unità da stimare), la tipologia costruttiva appare così riassumibile: fondazioni a platea, struttura portante verticale in c.a. e muratura collaborante in elementi semipieni in laterizio dello spessore finito intonacato di circa 38 cm, solai orizzontali in latero-cemento tipo Bausta, travi, cordoli e cornicioni in c.a., copertura in legno a due falde e manto in coppi/tegole.



Le principali parti comuni consistono nello scoperto adibito a posto auto, area di manovra e alloggiamento contatori, nella scala esterna scoperta e nel corridoio al P.1 a servizio dei due alloggi, rinviando per ogni ulteriore approfondimento a quanto descritto negli atti di compravendita.

Ad essere oggetto di stima è l'abitazione al Piano Primo con ingresso ad Ovest comprensiva della quota di scoperto comune con posto auto al Piano Terra e delle quote proporzionali parti comuni come meglio descritte negli atti di compravendita.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA IMMOBILE PIGNORATO

I beni da stimare, ubicati in Via Adelino Marchiori, civico 16 interno 1, sono parte di un fabbricato commerciale e residenziale ristrutturato a nuovo nel 2006-2007.

Dalle informazioni assunte e da quanto emerso nel corso del sopralluogo non risultano successivi interventi di manutenzione anche ordinaria.

L'accesso all'abitazione avviene da sud, tramite il cancelletto a Ovest e la scala esterna di collegamento, comune anche ad altra unità abitativa presente allo stesso piano, fronteggianti cortile promiscuo su via Adelino Marchiori.

In prossimità della scala, al Piano Primo, è presente un portoncino in legno e vetro a protezione del corridoio comune che consente l'ingresso ai due alloggi esistenti di cui quello ad Ovest (int. 1) oggetto di valutazione. L'unità abitativa occupa la porzione Ovest del Piano Primo affacciandosi a Nord su Via Repubblica e a Sud su scoperto cortile/posto auto/scala esterna comuni anche all'altra abitazione; ad Ovest confina con fabbricato di altra proprietà mentre ad Est confina in parte con abitazione di altra proprietà ed in parte con corridoio comune.

Una scala in legno, larga 80 cm, interna all'unità, collega i vani abitabili con una porzione di sottotetto, soprastante l'abitazione ed il corridoio comune, completamente rifinito e suddiviso in più locali, caratterizzato da tetto in legno a vista, pavimento in legno, intonaci al civile e dipinture ordinarie, n. 3 lucernari a tetto e una finestra a parete.

Questo piano, non rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, è distinto dal sottostante tramite porta in legno in prossimità della scala.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato, a campione, uno spessore totale del muro perimetrale intonacato di circa 38 cm; dalle indagini effettuate non è stato possibile riscontrare con certezza l'esistenza di isolamento esterno a cappotto o di isolamento interno in intercapedine; dalla documentazione visionata presso i pubblici uffici ed in particolare dalla Relazione Tecnica ex L.10/91 e dalla Valutazione previsionale di clima acustico, sarebbe stato previsto un isolamento a cappotto in EPS dello spessore di circa 7 cm (secondo L. 10/91) o 4 cm (Valutaz. Acustica).

Considerati lo spessore rilevato sulla parete perimetrale, la documentazione visionata e le informazioni assunte nonché l'epoca in cui è avvenuta la ristrutturazione integrale, si propende per ritenere possibile l'esistenza di un isolamento termoacustico, presumibilmente in intercapedine, ipotizzando la seguente stratigrafia (partendo dall'interno): controparete in laterizio forato intonacato, isolamento termoacustico,



muratura in laterizio intonacata esternamente.

Non si ha certezza che la medesima stratigrafia possa essere stata realizzata anche nel sottotetto. Per quanto concerne la copertura in legno a vista nel Sottotetto, preso atto che secondo la L.10/91 depositata in Comune risulterebbe un solaio inclinato in latero-cemento comprensivo di isolamento termico e ventilazione a tetto, non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di isolamento termoacustico.

I serramenti dell'abitazione sono in pvc con vetrocamera e scuretti in pvc.

Internamente essa è così composta:

Ambienti al P.1 (h 2,70 m): Ingresso/disimpegno di 6,73 mq, Soggiorno con Angolo cottura di 24,55 mq, terrazza coperta (parzialmente) 10,25 mq, Bagno di 5,76 mq, Camera matrimoniale di 16,10 mq, Poggiolo di 4,85 mq.

Ambienti al Piano Sottotetto (h min. 0,73 m - h max 2,37 m): Il Piano sottotetto, raggiungibile con scala interna è composto da tre ambienti così utilizzati all'atto del sopralluogo: camera (con lucernario) di 18,95 mq, Bagno (con finestra a parete) di 5,71 mq, Camera (con due lucernari) di 19,44 mq. All'atto del sopralluogo l'abitazione si presentava completamente ammobiliata.

L'appartamento ed il Sottotetto sono dotati di:

- impianto idro-termo-sanitario (con caldaia autonoma e scarico fumi esterno, installata ad incasso nel muro perimetrale della Camera) per riscaldamento e acqua calda sanitaria, con alimentazione a metano e corpi scaldanti/radiatori in tubolari d'acciaio verniciato;
- impianto di condizionamento con motocondensante installata nel poggiolo della Camera e split interni posti uno sopra la porta d'ingresso e l'altro nel sottotetto;
- impianto elettrico con salvavita (installato nell'ingresso), telefonico e citofonico;
- impianto di videosorveglianza con più telecamere esterne (solo P.1).

Come più sopra descritto, l'immobile è dotato anche di un'area scoperta interamente pavimentata, comune anche ad altra abitazione al P.1, destinata a posto auto/area di manovra/scala comune ed in cui sono ubicati anche i vani contatori. La superficie comune destinata ad area di manovra/posto auto è indicativamente di 6,40 x7,15 m per totali 45 mq circa potendo così ospitare due autovetture. Il posto auto assegnato all'unità in esame è quello a sud, a confine con altra proprietà, così come indicato in atto di compravendita Notaio Spina del 17/10/2008 e richiamato in ultimo atto di compravendita.

Per maggiori dettagli si rinvia alla planimetria allegata al predetto atto. *(Allegato 12 bis)*

L'accesso carraio è identificato da una barriera con asta alimentata elettricamente e radiocomandata prospettante su strada/corte promiscua.

Dalla disamina della documentazione visionata presso i pubblici uffici, sono state riscontrate alcune irregolarità per la cui descrizione si rinvia al punto 4.1.1.



Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq 151,80

E' posto al piano: 1 (ultimo) con Sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1960 circa (edificio originario)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007 (ristrutturazione integrale)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 16 int. 1;

ha un'altezza utile interna di circa m. P1 = H 2,70 m Sottotetto = da 0,73 m a 2,37 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi + sottotetto

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato conservativo complessivo del fabbricato non presenta evidenti segni generali di degrado strutturale, si ravvisano infiltrazioni anche pregresse nel portico passante al piede del muro anche con parziali distacchi di intonaco ed una evidente traccia di efflorescenza, frutto di presunta pregressa infiltrazione sul muro di altra proprietà, fronteggiante la scala comune, al Piano Primo in prossimità della porta d'ingresso.

Condizioni dell'immobile oggetto di valutazione: L'unità abitativa si presenta in buono stato di conservazione, fatte salve alcune tracce di muffa nel piano sottotetto in corrispondenza del muro perimetrale, in particolare a Nord ed Ovest.

Considerata l'epoca costruttiva, la ristrutturazione integrale eseguita e le relative finiture presenti, lo stato complessivo si può ritenere buono per la tipologia abitativa cui si fa riferimento.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	<p>materiale: c.a.; condizioni: buone</p> <p>Note: <i>Trattasi del balcone lato Camera con parapetto in muratura faccia a vista e della "terrazza coperta" lato Soggiorno con parapetto in ringhiera metallica, delimitato dalla porzione di altra unità con muretto in mattoni in laterizio faccia vista.</i></p>
Copertura	<p>tipologia: a falde; materiale: legno; condizioni: buone.</p> <p>Note: <i>condizioni rilevabili solo dall'interno</i></p>
Fondazioni	<p>tipologia: platea; materiale: c.a.; condizioni: non rilevabile.</p> <p>Note: <i>informazioni estratte da collaudo statico</i></p>
Scale	<p>tipologia: rampa ad "L"; materiale: c.a.; ubicazione: esterna; servoscala: assente; condizioni: discrete.</p> <p>Note: <i>Scala esterna comune alle due abitazioni al P.1.: si rileva qualche screpolatura sui fianchi intonacati della rampa. Caratterizzata da parapetti in elementi metallici verniciati che al piano terra si prolungano fino al cancello pedonale a formare tratto di recinzione di delimitazione rispetto alla porzione di corte destinata al ricovero delle autovetture.</i></p>
Scale	<p>tipologia: lineare a rampa unica; materiale: legno; ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni: buone.</p> <p>Note: <i>scala interna di collegamento tra P.1 e Sottotetto</i></p>
Solai	<p>tipologia: solaio a travetti tralicciati ed elementi in laterizio - tipo Bausta; condizioni: non rilevabile.</p> <p>Note: <i>informazioni estratte da collaudo statico</i></p>
Strutture verticali	<p>materiale: pilastri in c.a. e muratura in laterizio semipieno; condizioni: non rilevabile.</p> <p>Note: <i>informazioni estratte da collaudo statico</i></p>
Travi	<p>materiale: c.a. ; condizioni: non rilevabile.</p> <p>Note: <i>informazioni estratte da collaudo statico</i></p>

Componenti edilizie e costruttive:

Cancelletto Pedonale	<p>tipologia: anta singola a battente; materiale: acciaio verniciato; apertura: elettrica; condizioni: buone</p> <p>Note: <i>Cancello pedonale a servizio delle due abitazioni al P.1</i></p>
Cancello	<p>tipologia: barriera con asta alimentata elettricamente; materiale: profilo metallico verniciato e plastica; apertura: elettrica; condizioni: discrete.</p> <p>Note: <i>asta per accesso carraio a servizio delle due abitazioni al P.1</i></p>
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente; materiale: pvc; protezione: scuretti; materiale protezione: pvc; condizioni: buone.</p> <p>Note: <i>I serramenti sono dotati anche di zanzariere.</i></p>



Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: acciaio rivestito; condizioni: buone. Note: <i>portoncino blindato di ingresso all'abitazione</i>
Infissi interni	tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone Riferito limitatamente a: <i>tutti gli ambienti tranne Bagno al P.1</i>
Infissi interni	tipologia: scorrevole; materiale: legno tamburato; condizioni: buone Riferito limitatamente a: <i>bagno al P.1</i>
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto; coibentazione: non rilevabile; condizioni: non rilevabile. Note: <i>manto di copertura dell'intero fabbricato, dotato di lattonerie in rame (grondaie e pluvuali)</i>
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati; coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco tradizionale finito al civile; condizioni: buone Note: <i>Lo spessore totale del muro perimetrale intonacato è di circa 38 cm (per la stratigrafia si rimanda alla descrizione di dettaglio)</i>
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti; condizioni: discrete. Note: <i>Cortile - area di manovra - posti auto: area comune alle due abitazioni al P.1</i>
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres; condizioni: discrete Note: <i>pavimentazione poggiosi - terrazze</i>
Pavim. Interna	materiale: piastrelle gres porcellanato; condizioni: buone Riferito limitatamente a: <i>ingresso, soggiorno, bagno al P1 e Sottotetto</i>
Pavim. Interna	materiale: parquet; condizioni: buone Riferito limitatamente a: <i>camere al P.1 e Sottotetto</i>
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente; materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: <i>Portoncino di ingresso al P.1 a servizio delle due abitazioni</i>
Rivestimento	ubicazione: cucina; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone Riferito limitatamente a: <i>solo lato angolo cottura</i>
Rivestimento	ubicazione: bagno; materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone Riferito limitatamente a: <i>bagno al P.1 e Sottotetto</i>
Scale	posizione: rampe ad "L" con pianerottolo intermedio; rivestimento: marmo; condizioni: discrete Note: <i>Scala esterna comune alle due abitazioni, di collegamento tra Scoperto al P.T. e Ingresso al P.1</i>
Scale	posizione: a rampa unica; rivestimento: legno; condizioni: buone Note: <i>interna all'abitazione, di collegamento tra il P.1 ed il Sottotetto</i>



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea + parabola; condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazione
Citofonico	tipologia: audio; condizioni: discrete; conformità: non è stato possibile reperire documentazione
Condizionamento	tipologia: autonomo; alimentazione: elettrico; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: split; condizioni: ordinarie; conformità: non è stato possibile reperire documentazione <i>Note: motocondensante installata nella terrazza lato camera, split sopra porta di ingresso ed altro split nel sottotetto</i>
Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: non rilevabile conformità: non è stato possibile reperire documentazione
Fognatura	tipologia: dato non fornito; rete di smaltimento: tubi in PVC; recapito: collettore o rete comunale; ispezionabilità: non rilevabile condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazione <i>Note: dalle informazioni assunte la rete serve almeno le due abitazioni</i>
Gas	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame; condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazione
Idrico	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: non rilevabile; condizioni: non rilevabile conformità: non è stato possibile reperire documentazione
Telefonico	tipologia: sottotraccia; condizioni: non rilevabile; conformità: non è stato possibile reperire documentazione
Termico	tipologia: autonomo; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: tubolari in acciaio verniciato; condizioni: discrete conformità: non è stato possibile reperire documentazione <i>Note: caldaia ad incasso installata su muro perimetrale lato camera, comprensiva di canna fumaria, ispezionabili dalla relativa terrazza</i>

A completamento di quanto sin qui descritto si allega documentazione fotografica corredata di planimetria e pianta con coni visuali. *(Allegato 16)*



4.1.4 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il CTU dopo aver eseguito le verifiche di conformità ed un rilievo metrico di riscontro dei beni, ha provveduto al calcolo della superficie commerciale lorda delle unità immobiliari costituenti il Lotto Unico. I conteggi in forma analitica sono riportati nella Tabella n. 1 “Calcolo Consistenze complessive dell’unità immobiliare – Lotto Unico” di seguito esplicitata. Le misure riportate, previa verifica metrico-strumentale delle dimensioni interne e delle altezze, rispecchiano quanto rappresentato nei grafici legittimati per quanto riguarda l’abitazione al P1, mentre sono relative al rilievo eseguito nel corso del sopralluogo per i locali presenti nel Sottotetto. Verifica a vista del distributivo dei locali e delle forometrie interne ed esterne. Per la valutazione si è fatto ricorso al parametro tecnico “superficie commerciale”, intendendo per la stessa quella dell’intera unità, al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali, con riduzione del 50% per i muri divisorii con altre unità immobiliari e applicando opportuni coefficienti di riduzione/incremento (rapporti mercantili) per le eventuali superfici di locali accessori, sottotetti, mansarde, soffitte, balconi/terrazze etc. Nelle valutazioni della superficie commerciale non si è computata l’area dello scoperto – cortile, per la porzione non usata come posti auto, e di tutte le altre superfici comuni in quanto ordinariamente presenti nelle unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, pertanto il valore di essa è interamente assorbito dal valore medio unitario stimato.

Nota: l’unità è sprovvista di Garage ma dotata di posto auto scoperto, nella corte comune, la cui superficie è stata quantificata dividendo a metà il risultato ottenuto dalle misure di massima rilevate nel corso del sopralluogo, al netto del previsto passaggio pedonale a servizio di altra unità, come indicato nella planimetria allegata in atto di compravendita (*Allegato 12 bis*).

Tabella n. 1 Consistenze complessive dell’unità immobiliare – Lotto Unico**Abitazione di tipo economico [A3] – Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto Auto Scoperto**

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione al Piano 1	sup lorda di pavimento	0	60,70	1,00	60,70	€ 1.250,00
Balconi - terrazze P1	sup lorda di pavimento	0	15,10	0,25	3,77	€ 1.250,00
Soffitta collegata direttamente all’abitazione con scala fissa	sup lorda di pavimento	0	53,50	0,35	18,73	€ 1.250,00
posto auto scoperto in cortile comune	sup lorda di pavimento	0	20,50	0,20	4,10	€ 1.250,00
			151,80		87,30	

TOTALE Superficie equivalente - Lotto 1**mq 87,30**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Campagna Lupia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

5.1 Stato di Possesso immobili: Atti di Provenienza**Titolare/Proprietario:**

Piena proprietà per la quota di 1/2 Ciascuno

proprietario/i ante ventennio.

In forza di denuncia di successione –

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:

NO - Non risulta nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

(Dopo la Trascrizione di successione sono avvenuti 1 atto di divisione tra gli eredi nel [redacted] e a seguire, nel tempo, più atti di compravendita);

Note: Si tratta della trascrizione della Denuncia di Successione, registrata nel 1991 per causa di morte di [redacted] ereditano i beni per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà. Cadono in successione, tra gli altri, i beni di cui al Foglio 9 mappale 308 sub 1-2; 309 sub 1-2, 310 sub 1-2 con annesso scoperto di pertinenza anche a terzi mappale 288 (corte promiscua anche a terzi)

Titolare/Proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1

proprietario/i ante ventennio al 21/03/2005.

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Giulio ARGENTI, in data 13/12/1993, ai nn. 97993; trascritto a Venezia, in data 21/12/1993, ai nn. 24236/17162.



Note: Con il seguente atto i [redacted] si assegnano, per divisione, immobili caduti in successione in morte del [redacted] ereditati per la quota di 1/2 ciascuno. Al [redacted] si assegnano in piena proprietà i seguenti immobili: Foglio 9 mappale 308 sub 1-2; 309 sub 1-2, 310 sub 1-2 con annesso scoperto di pertinenza anche a terzi mappale 288 (corte promiscua anche a terzi).

Titolare/Proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1

proprietaria dal 21/03/2005 al 13/10/2008.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Roberto DORIA, in data 21/03/2005, ai nn. 381428/25625; trascritto a Venezia, in data 12/04/2005, ai nn. 15065/8969.

Note: con annessa corte interna pertinenziale di cui al mapp.536 del Fg.9 del N.C.T. e comproprietà sulla corte promiscua (anche di proprietà di terzi) individuata con il mapp. 288 del Fg. 9 del N.C.T. garantisce la parte cedente, anche ai sensi della L. n. 151/1975, di avere la piena titolarità e disponibilità dei diritti ceduti, nonché la libertà di quanto in oggetto da pesi, vincoli, oneri, vizi, privilegi, oneri di carattere urbanistico o fiscale, da diritti di terzi in genere, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni. Quanto in oggetto viene compravenduto, a corpo, così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, pertinenze, ragioni, accessioni, servitù in quanto esistenti.

Titolare/Proprietario:

Piena proprietà per la quota di 1/1

Proprietaria dal 13/10/2008 al 14/04/2017.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Nicoletta SPINA, in data 13/10/2008, ai nn. 30371/5248; trascritto a Venezia, in data 17/10/2008, ai nn. 37341/22755.

Sezione D – Ulteriori informazioni (estratto parziale): “porzione di fabbricato urbano ad uso commerciale-residenziale sito in comune di Campagna Lupia, via della Repubblica e via Adelino Marchiori, eretto su parte dell'area distinta al catasto terreni del suddetto comune, foglio n. 9 con i mm. nn. 1695, ente urbano di complessivi mq. 130 e 1693, ente urbano di complessivi mq. 69, con accesso da via Adelino Marchiori, che comprende un appartamento posto al Piano Primo del fabbricato, composto da: ingresso, soggiorno-angolo cottura con terrazza coperta, corridoio, accessorio, una camera con terrazza, ed è così distinta: nel Catasto dei Fabbricati del comune di Campagna Lupia foglio n. 9 m. n. 1693 sub 6 e m. n. 1695 sub 6 graffato al precedente via della Repubblica snc piano 1 Cat. A3 Cl 5 vani 3 S.c. 66 R.C. euro 154,94 - sono state altresì cedute in quota proporzionale le parti comuni previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., per titoli di provenienza e per destinazione, ivi compresi in particolare:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, nonché tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

- la quota di comproprietà sulla corte promiscua (comune anche a fabbricati di proprietà di terzi) individuata con il m. n. 288, ente urbano, del foglio n. 9 del catasto terreni del comune di Campagna Lupia;



- il m. n. 1695 sub 1, via Adelino Marchiori snc, piano 1, B.C.N.C. (corridoio al piano primo - graffato con foglio n. 9 mappale n. 1693 sub 1) comune ai mappali nn. 1693 sub 5 graffato con il 1695 sub 5 e 1693 sub 6 graffato con il 1695 sub 6;

- il m. n. 1693 sub 1, via Adelino Marchiori snc, Piano T-1, B.C.N.C. (cortile, scala di accesso e corridoio al piano primo - graffato con foglio n. 9 mappale n. 1695 sub 1) comune ai mappali nn. 1693 sub 5 graffato con il 1695 sub 5 e 1693 sub 6 graffato con il 1695 sub 6.

Si riconobbero tutte le reciproche servitù come derivanti dalla progettazione unitaria dell'edificio e dalla sua vendita frazionata, richiamandosi in particolare quella per servizi e sottoservizi anche interessanti i cortili di pertinenza esclusiva alle singole unità immobiliari.

La società venditrice fece presente e la parte acquirente ne prese atto ed accettò che sulla zona comune individuata con il m. n. 1693 sub 1 (comune ai mappali nn. 1693 sub 5 graffato con il 1695 sub 5 e 1693 sub 6 graffato con il 1695 sub 6) catastalmente identificata come "cortile scala di accesso e corridoio" sono collocati i seguenti beni comuni:

i pozzetti della fognatura nonché' gli impianti di condizionamento ed aerazione forzata dell'aria; riservandosi comunque, per se ed aventi causa, la facoltà di installare ulteriori apparecchiature per il condizionamento e l'aerazione forzata dell'aria sul muro comune; si riconoscono pertanto costituite tutte le necessarie servitù per l'accesso, l'ispezione e la manutenzione dei relativi impianti.

La società venditrice si riservò inoltre il diritto, per sé o per eventuali aventi causa delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato ed adibite a negozio, di esporre ed installare sulla facciata anteriore, e comunque sul muro comune al compendio immobiliare, insegne commerciali, il tutto nel rispetto e nei limiti delle normative - anche amministrative - vigenti. La parte acquirente accettò tali riserve e precisazioni dichiarando di non aver nulla da opporre al riguardo.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, rese edotta la parte acquirente, la quale ne prese atto ed accettò, che all'unità immobiliare adibita a negozio distinta con il mappale n. 1693 sub 2 e 1695 sub 2 graffato con il precedente, si accede attraverso il passaggio pedonale ricavato sul sopra descritto cortile retrostante comune distinto con il m. n. 1693 sub 1, bene comune non censibile ai mappali nn. 1693 sub 5 graffato con il 1695 sub 5 e 1693 sub 6 graffato con il 1695 sub 6; all'uopo la parte acquirente prestò ogni ampio consenso ad ogni eventuale futura costituzione di idonea servitù di passaggio pedonale conferendo, ove del caso procura speciale alla parte venditrice per gli scopi di cui sopra.

All'unità testé ceduta compete l'uso esclusivo e perpetuo della porzione dell'area comune individuata con il già indicato mappale n. 1693 sub 1, destinata esclusivamente alla sosta di veicoli, individuata con la dicitura "posto auto esclusivo mapp. 1693/6 + 1695/6" ed evidenziata in colore giallo nella planimetria che, riconosciuta esatta dalle parti e da queste firmata con me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C".
(per planimetria si veda Allegato 12 bis)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Piena proprietà per la quota di 1/1

Proprietaria dal 14/04/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Alessandro NAZARI, in data 14/04/2017, ai nn. 7197/5430; trascritto a Venezia, in data 02/05/2017, ai nn. 13705/8990.

Note – estratto atto: [REDACTED] dichiara di essere persona libera da vincolo matrimoniale o da unione civile, precisando altresì di non aver sottoscritto un contratto di convivenza comportante il



regime patrimoniale della comunione dei beni.

Porzione di fabbricato condominiale sito in Comune di Campagna Lupia (VE) tra via Della Repubblica e via Adelino Marchiori ed eretto sul terreno riportato al Catasto Terreni di Campagna Lupia al Foglio 9 con la particella 1693 di are 0,69 e la particella 1695 di are 1,30, entrambi enti urbani. Detta porzione, che è costituita da un'abitazione di più vani ed accessori posta al piano primo, confina con prospetto su scoperto comune, con altre unità similari e con vano scala comune, salvis, ed è riportata al Catasto Fabbricati di Campagna Lupia al Foglio 9 con la particella 1693 sub 6 graffata alla particella 1695 sub 6, via Della Repubblica snc, piano 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3, superficie catastale metri quadrati 66 - R.C.E. 154,94. Quanto in oggetto risulta meglio individuato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Precisazioni immobiliari - Quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, unitamente ad ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonchè alla proporzionale quota sulle parti comuni dell'edificio, come risultanti dalla legge, dallo stato dei luoghi, dal possesso e dal titolo di provenienza vale a dire l'atto per Notar Nicoletta SPINA in data 13 ottobre 2008 (Rep. n. 30.371), al quale le parti fanno espresso ed integrale rinvio con particolare riferimento alle parti comuni del fabbricato al diritto di passaggio pedonale riservato sul cortile distinto con la particella 1693 sub 1 e alla disciplina della sosta dei veicoli sulle sopra citate particella 1693 sub 1.

La parte venditrice produce l'Attestato di Prestazione Energetica emesso dal Geom. Alberto GARAVATO in data 28 marzo 2017, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C", con la precisazione che, a decorrere dalla data del suo rilascio, non si sono verificate cause di decadenza.

Si allega copia di Ispezioni: Atti di provenienza

(Allegato 12)

5.2 Disponibilità e detenzione immobili

Identificativo corpo: Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e posto auto scoperto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Campagna Lupia (VE), Via Adelino Marchiori, 16 int. 1

Occupato da familiari (genitori e sorella) senza alcun titolo.

Note: Immobile considerato libero al decreto di trasferimento.

L'accesso ai luoghi, avvenuto congiuntamente al Custode giudiziario, è stato garantito dalla presenza di un familiare dell'esecutata (madre) presente all'atto del sopralluogo, consentendo il regolare sviluppo delle operazioni peritali, rilievo di verifica dei locali, scatti fotografici e quant'altro resosi necessario.

Dal certificato contestuale di Residenza e Stato Famiglia rilasciato dal Comune di Campagna Lupia, si evince che l'esecutata non risiede nell'immobile oggetto di pignoramento nel quale risulta invece residente la famiglia anagrafica composta dai di lei genitori e da una sorella. (Allegato 2)

Non emergono altri soggetti, costituenti nucleo familiare autonomo, residenti nell'immobile.

A seguito di interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Venezia - Ufficio Territoriale Venezia 2, non è emerso, all'atto della richiesta, alcun contratto di locazione o comodato in essere sugli immobili. (Allegato 14)



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

Importo ipoteca: € 208.000,00; Importo capitale: € 104.000,00;

A rogito di Notaio Alessandro NAZARI in data 14/04/2017 ai nn. 7198/5431;

Iscritto/trascritto a Venezia in data 02/05/2017 ai nn. 13706/2335;

Estratto Descrizione dei beni sottoposti ad ipoteca: *“Porzione di fabbricato condominiale sito in Comune di Campagna Lupia (VE) tra via Della Repubblica e via Adelino Marchiori ed eretto sul terreno riportato al Catasto Terreni di Campagna Lupia al Foglio 9 con la particella 1693 di are 0,69 e la particella 1695 di are 1,30, entrambi enti urbani. Detta porzione, che è costituita da un'abitazione di più vani ed accessori posta al piano primo, confina con prospetto su scoperto comune, con altre unità similari e con vano scala comune, salvis, ed è riportata al Catasto Fabbricati di Campagna Lupia al Foglio 9 con la particella 1693 sub 6 graffata alla particella 1695 sub 6, via Della Repubblica snc, piano 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3, superficie catastale metri quadrati 66 - R.C.E. 154,94. Detti beni sono pervenuti alla [REDACTED] e con precedente atto a mio rogito in data odierna, in corso di registrazione perché nei termini e di trascrizione.”*

6.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA contro [REDACTED]

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento registrato a Venezia

Ufficiali Giudiziari in data 13/09/2023 ai nn. 4807

iscritto/trascritto a Venezia in data 09/10/2023 ai nn. 33712/25187;

Sezione D – Ulteriori informazioni: *Si precisa quanto segue - L'immobile, meglio descritto nella sezione B - immobili, della presente Nota, viene sottoposto a pignoramento e, lo stesso, deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.*



*Il pignoramento viene trascritto per euro 120.215,76 oltre interessi e spese fino al soddisfo.
La AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli alla via Santa Brigida n. 39, e per essa IFIS NPL SERVIC ING S.P.A. con sede in Venezia-Mestre alla via Terraglio n. 63, rappresentata e difesa dall' avv. Marco Ripa (CF. RPIMRC64R19C352C) con studio in Padova alla Galleria Trieste n. 5.*

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Si allega copia di Ispezioni: Trascrizioni pregiudizievoli, limitazioni d'uso e Iscrizioni (Allegato 13)

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabili - parti comuni a servizio di 2 sole unità.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabili
- parti comuni a servizio di 2 sole unità.

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo, non è emersa l'esistenza di una gestione condominiale considerato che le parti comuni sono a servizio delle due abitazioni al Piano Primo.

Le eventuali spese di manutenzione ordinaria - straordinaria riguardanti le parti comuni vengono di volta in volta regolate dall'accordo delle due predette proprietà.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: Allo stato attuale non è possibile accedere liberamente all'Abitazione posta al P.1 in quanto raggiungibile solo con scala esterna sprovvista di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Scoperto - corte comune adibita a area di manovra - posto auto, Scala esterna di collegamento PT-P1, corridoio interno: a servizio delle due abitazioni al P.1 Corte antistante lo scoperto comune, promiscua a servizio di più proprietà.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: /



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1 Criterio di stima:

Ricerca del Valore di Mercato attraverso procedimento di stima sintetico-comparativo parametrico (semplificato)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Campagna Lupia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari attive nel Comune di Campagna Lupia e comuni limitrofi;

Operatori Immobiliari della zona;

Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare;

Consultazione di Valori Immobiliari dichiarati - Agenzia delle Entrate VE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valori OMI Periodo: semestre 2 - anno 2023;

Fascia Centrale -zona Capoluogo – codice Zona B1 microzona 1:

Abitazione di tipo economico (A3) - stato conservativo Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700 Valore di mercato max (€/mq): 1100

Abitazione di tipo economico (A3) - stato conservativo Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1100 Valore di mercato max (€/mq): 1350

Parametri medi di zona, per immobili simili ma non uguali (compreso garage) al bene oggetto di stima (€/mq): 1.050,00 – 1.380,00 €/mq;

Parametro medio di zona, per immobili esattamente confrontabili con il bene oggetto di stima - senza garage ma con posto auto scoperto - (€/mq): 1.250,00 €/mq;

Il parametro individuato tiene conto delle specifiche più sotto descritte;

Altre fonti di informazione: Imprese Edili operanti nel settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A3] – Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto auto scoperto

Criterio di Stima sintetico comparativo parametrico (semplificato)

L'unità immobiliare – Lotto Unico - oggetto di esecuzione è oggi in uno stato manutentivo definito

Buono per quanto riguarda le opere di finitura e considerata l'epoca costruttiva.

Il segmento di mercato in cui rientra l'immobile oggetto di valutazione, caratterizzato essenzialmente da analoga ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, stato conservativo, numero di piani e dotazioni tecnologiche risulta sufficientemente attivo anche se il numero di scambi eseguiti

Pag. 34

Ver 3.2.1

Edicom Finance srl



nell'ultimo anno appare limitato in numero.

Ai fini della presente stima, per la determinazione del valore dell'immobile si è fatto riferimento agli accertamenti eseguiti sui valori unitari praticati dal mercato immobiliare a livello locale riguardanti immobili simili, impiegando cioè il metodo estimativo sintetico-comparativo.

Per il valore di riferimento sono state consultate le agenzie immobiliari di zona e le banche dati dell'Agenzia delle Entrate per valori riferiti a scambi eseguiti.

Per mero confronto, sono state reperite le quotazioni immobiliari emanate dall'Agenzia del Territorio relative ad immobili anche al nuovo per categoria, zona d'insediamento e destinazione d'uso simili, che al secondo semestre 2023 risultano essere comprese:

- fra un minimo di 700 €/mq e un massimo di 1.100 €/mq lordi per le abitazioni di tipo Economico (A3) corrispondenti ai beni oggetto di valutazione in stato conservativo Normale;

- fra un minimo di 1.100 €/mq e un massimo di 1.350 €/mq lordi per le abitazioni di tipo Economico (A3) corrispondenti ai beni oggetto di valutazione in stato conservativo Ottimo;

Dalle consultazioni effettuate presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, relativamente ai valori immobiliari dichiarati nelle transazioni avvenute nell'ultimo biennio nella fascia omogenea di riferimento (Fascia Centrale -zona Capoluogo – codice Zona B1 microzona 1) per immobili simili, ubicati nella stessa zona e con medesima categoria di quelli oggetto di stima, emerge un valore medio compreso tra un minimo di 1.050 €/mq ed un massimo di 1.380 €/mq.

Dalle analisi condotte, per immobili simili e sostanzialmente confrontabili con il bene oggetto di stima a meno delle precisazioni di seguito esposte, considerato lo stato di conservazione dell'abitazione, si ritiene attendibile ed apprezzabile dal mercato un valore ordinario medio pari a 1.370,00 €/mq.

Il suddetto Valore unitario medio si riferisce, però, a Beni in condizioni ordinarie caratterizzati dalla presenza di modesto o irrilevante scoperto comune a due o più unità, dotati di Garage/Box Auto esclusivo e privi di posto auto scoperto, mentre il Bene da Valutare, differisce dal campione di beni simili per la mancanza di Garage/Box Auto e per la presenza di Posto Auto scoperto.

Per la corretta determinazione del Valore unitario e della conseguente valutazione dell'immobile in esame andrà quindi detratto il Valore ordinario attribuito al Garage/Box Auto ed aggiunto quello ugualmente ordinario relativo al "posto auto scoperto".

Noto il Valore ordinario medio, come sopra individuato e determinato, si è proceduto alla sua correzione con "aggiunte e detrazioni" per le caratteristiche differenziali del bene rispetto al campione, quantificabili direttamente in denaro, a corpo, con le modalità qui sotto esposte.



Aggiunte e Detrazioni al Valore ordinario

Il bene oggetto di stima non risulta perfettamente allineato rispetto al campione di beni simili per le condizioni più sopra descritte e che qui si riassumono:

- a) *Mancanza di Garage/box Auto;*
- b) *Presenza di Posto auto scoperto in dotazione all'unità immobiliare da valutare.*

Considerata, quindi, la necessità di attribuire un valore ai singoli corpi "accessori" Garage/Box Auto e Posto Auto scoperto si è provveduto ad una indagine di mercato finalizzata alla determinazione del "peso" del singolo corpo "accessorio" rispetto al Valore del bene principale in condizioni ordinarie, per poter applicare poi la detrazione e l'aggiunta al Valore di mercato del bene "ordinario" così come dappresso indicate:

- *Detrazione del valore del Garage/Box Auto;*
- *Aggiunta del valore del Posto Auto scoperto.*

In base alle ricerche di settore eseguite dallo scrivente emerge sinteticamente quanto segue:

- *Valore del Garage/Box Auto,*

in condizioni ordinarie per beni simili a quello oggetto di stima da porre *in Detrazione* = € 8.000,00

- *Valore del Posto Auto scoperto,*

in condizioni ordinarie per beni simili a quello oggetto di stima da porre *in Aggiunta* = € 3.500,00

In definitiva, analizzati i Parametri medi di zona, per immobili simili ed esattamente confrontabili con il bene oggetto di stima, vista da una parte la perdurante stagnazione del mercato immobiliare e la contestuale richiesta di immobili "usati in buone condizioni", considerato lo stato di conservazione dell'abitazione e tenuto conto delle Aggiunte e Detrazioni come sopra descritte e determinate, si ritiene di considerare attendibile ed apprezzabile dal mercato un Valore Ordinario Medio pari a 1.250,00 €/mq, che tiene conto per l'appunto delle aggiunte e detrazioni come sopra esposte. Infine, a riscontro di tali analisi si sono esaminati alcuni atti di compravendita, avvenuti negli ultimi diciotto mesi, riguardanti unità immobiliari ubicate in zone limitrofe ricomprese nella stessa zona omogenea del bene da valutare individuando preliminarmente gli immobili maggiormente comparabili con quello da stimare.

La determinazione ragguagliata del parametro unitario, in funzione delle varie caratteristiche analizzate, conferma, nella sostanza, il valore sopra riportato.

Nota: non si è computata la quota parte dell'irrilevante superficie di scoperto comune, in quanto ordinariamente presente in tutte le unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, pertanto il valore di essa è interamente assorbito dal valore medio unitario stimato.

Tutto quanto sopra esposto si segnala che la rappresentazione del valore dei singoli corpi indicati nella seguente tabella riassuntiva ha il mero significato di attribuire agli stessi un "peso", quota parte dell'intero Lotto Unico sul quale si è effettuata la determinazione del Valore complessivo dei beni da porre in vendita.



Abitazione di tipo economico [A3] – Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto auto scoperto

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al Piano 1	60,70	€ 1.250,00	€ 75.875,00
Balconi - terrazze P1	3,77	€ 1.250,00	€ 4.712,50
Soffitta collegata direttamente all'abitazione con scala fissa	18,73	€ 1.250,00	€ 23.412,50
posto auto scoperto in cortile comune	4,10	€ 1.250,00	€ 5.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.637,50
Valore corpo			€ 109.637,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.125,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e Posto Auto Scoperto	Abitazione di tipo economico [A3]	87,30	€ 109.125,00	€ 109.125,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:**Abitazione di tipo economico [A3] – Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto auto scoperto**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Stima Totale costi di cancellazione: € 588,00

Nota: i costi stimati per la cancellazione di oneri e formalità sono stati indicati MA NON portati in detrazione al valore dell'immobile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 101.125,00**



8bis Classamento energetico dell'immobile:**Identificativo corpo:****Abitazione di tipo economico [A3] – Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto auto scoperto****Attestazione Prestazione Energetica:** PresenteIndice di prestazione energetica: EP_{gl,nren} = 100,90 kw/m² anno - Classe F

Note Indice di prestazione energetica: dall'interrogazione del portale Ve.Net.energia – edifici, emerge che per l'immobile oggetto di valutazione, è presente un APE - Attestato di prestazione energetica – registrato al n. 31250/2017 a nome del Certificatore Sgaravato Alberto iscritto all'albo geometri di PD al n. 3857 - PEC: alberto.sgaravato@geopec.it, redatto in data 28/03/2017 ed allegato all'atto di compravendita [REDACTED] Notaio Nazari - del 14/04/2017 (Allegato 12)

Si allega copia interrogazione effettuata presso il portale Ve.Net.energia - edifici: (Allegato 15)

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID	Valore diritti e quota
Lotto Unico: Abitazione al P.1 con Sottotetto e Posto auto scoperto	€ 101.125,00

Giudizio di comoda divisibilità: Si considera che la valutazione dei beni da porre all'asta identificati nel Lotto Unico, per ovvia opportunità di vendita, si riferisca all'immobile nella sua interezza così come descritto al precedente paragrafo 3.2 del presente elaborato.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- Allegato 01 - Nomina del Tribunale di Venezia, Verbale di Giuramento, Istanze di Proroga;
- Allegato 02 - Certificato di residenza e stato famiglia;
- Allegato 03 - Estratto di matrimonio;
- Allegato 04 - Visure Catastali;
- Allegato 05 - Estratto mappa;
- Allegato 06 - Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali;
- Allegato 07 - P. di Costruire n. 10/06 del 01/02/2006 con estratto elaborati grafici;
- Allegato 08 - P. di Costruire n. 44/07 del 30/05/2007 con estratto elaborati grafici;
- Allegato 09 - Agibilità n. 24/07 del 07/09/2007;
- Allegato 10 - Tavole grafiche con difformità rilevate;
- Allegato 11 - Estratto cartografia P.I. e Norme Tecniche Operative;
- Allegato 12 - Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare: Atti di Proprietà;



- Allegato 12 Bis - Planimetria – allegato “C” all’atto Notaio Nicoletta SPINA del 17/10/2008;
 Allegato 13 - Visure Servizio di Pubblicità Immobiliare: Trascrizioni pregiudizievoli, e Iscrizioni;
 Allegato 14 - Interrogazione Agenzia delle Entrate per verifica contratti locazione/comodato;
 Allegato 15 - Verifica esistenza APE;
 Allegato 16 - Relazione fotografica: viste esterne ed interne.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: L'esecutata risulta essere persona fisica pertanto la vendita del bene sarà soggetta ad Imposta di Registro.

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001 - Abitazione al P.1 con Sottotetto e con posto auto scoperto al PT
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e posto auto scoperto: 1/1 di ██████████ - Piena proprietà
Identificativo catastale	Corpo Alloggio al Piano 1 con Sottotetto e posto auto scoperto: Identificato al catasto Fabbricati: ██ Piena proprietà per la quota di 1/1, Foglio 9, particella 1695-1693 graffate, subalterno 6, scheda catastale Ultima Planimetria in Atti: prot. n. VE0194367 del 04/07/2007, indirizzo Via della Repubblica - s.n.c., piano 1, comune Campagna Lupia, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 Vani, superficie Tot. 66 mq - Tot.escluse aree scoperte 61 mq, rendita € Euro 154,94 <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> foglio 9, particella 1695-1693 graffate, subalterno 1, BCNC scheda catastale Ultima Planimetria in Atti: prot. n. VE0194367 del 04/07/2007, indirizzo Via Adelino Marchiori - s.n.c., piano T-1, comune Campagna Lupia, categoria BCNC
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 101.125,00

La presente Relazione composta da n. 39 pagine e da n. 17 Allegati viene depositata telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Venezia.

Data generazione: 30-04-2024

L'Esperto alla stima
arch. Valentina Diana
(firmato digitalmente)

Pag. 39
 Ver 3.2.1
 Edicom Finance srl

